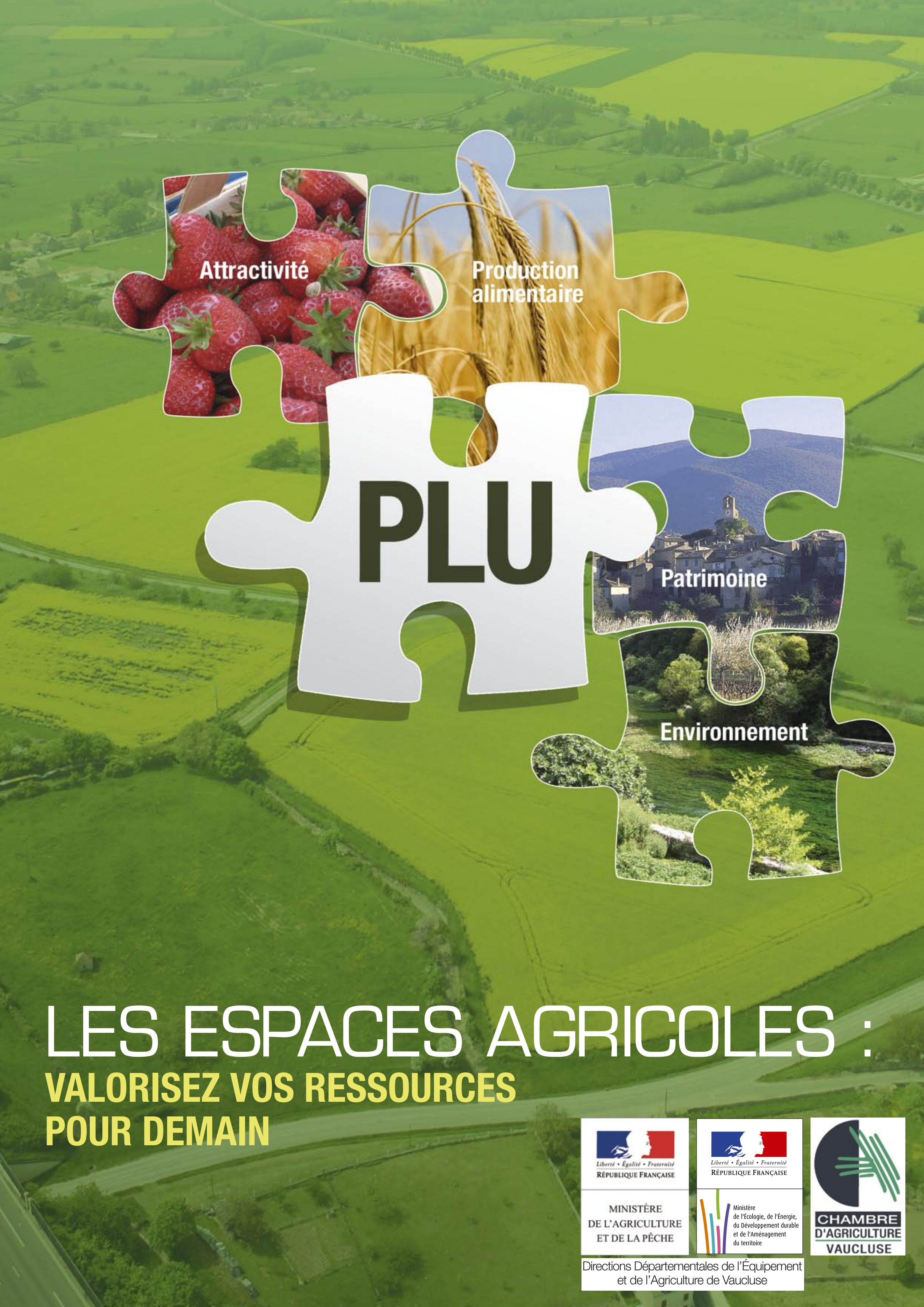
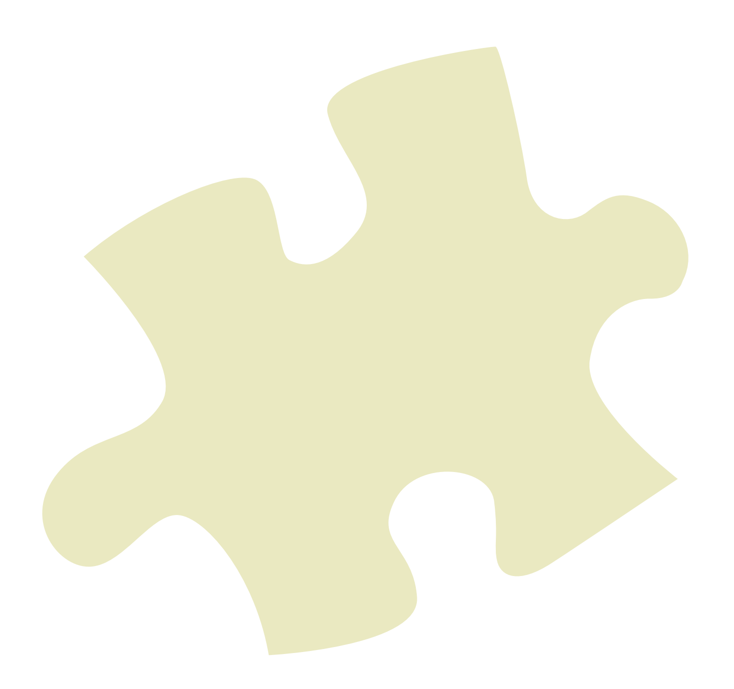



# LES ESPACES AGRICOLES :

## VALORISEZ VOS RESSOURCES POUR DEMAIN



# Avant-Propos

## Concilier développement urbain et préservation de l'agriculture : Un enjeu pour notre territoire

L'agriculture est une composante majeure de l'activité et du territoire Vauclusien.
Ce potentiel est aujourd'hui très fortement menacé par une pression foncière et une expansion urbaine croissantes.
Dans ce contexte, il devient nécessaire de penser différemment le développement du territoire. Un développement équilibré et durable, qui permet de répondre aux besoins économiques et sociaux tout en préservant et valorisant les espaces agricoles et naturels, doit être privilégié.

Les élus locaux sont au coeur de cette réflexion : l'élaboration des documents d'urbanisme, la délivrance d'autorisations de construire, les politiques foncières ou la mise en oeuvre de projets, sont autant de démarches et de décisions qui ne sont pas sans conséquence sur le devenir du territoire.

Cette plaquette se veut un document pédagogique et méthodologique pour aider les élus et les techniciens à mieux intégrer les enjeux agricoles dans leurs démarches territoriales. Elle apporte des éléments de contexte et de compréhension, permettant de mieux appréhender les enjeux liés à la préservation des espaces agricoles, et propose différents outils d'aide à la décision, élaborés dans le cadre d'un partenariat entre les services de l'État (Directions Départementales de l'Équipement et de l'Agriculture), la Chambre d'Agriculture, et l'Association des Maires de Vaucluse.

À l'échelle communale, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document de référence qui définit, dans le cadre d'un projet global, la politique d'aménagement et de développement du territoire. Ce projet ne se limite pas au développement urbain, mais concerne aussi le devenir des espaces agricoles.
Cette plaquette présente les principales conclusions de l'étude sur la prise en compte de l'agriculture dans les Plans Locaux d'Urbanisme, disponible dans sa version intégrale et synthétique dans le CD-Rom joint.

La préservation des espaces agricoles doit aussi se traduire par une vigilance accrue des pouvoirs publics sur les conditions de délivrance des autorisations de construire en zone agricole. Le protocole sur les constructions en zone agricole, téléchargeable dans le CD-Rom joint, est l'outil qui permet de préciser ces conditions.



# I. Les espaces agricoles : un capital à ne pas gaspiller

*Depuis une trentaine d'années, on constate partout en France une accélération très importante de la consommation d'espace par habitant. De fait, à croissance égale, la France consomme deux fois plus d'espace que l'Allemagne par exemple.*

En un demi-siècle, la population de Vaucluse a été multipliée par 2, alors que dans le même temps, **la surface urbanisée était multipliée par 4.** À ce rythme l'agriculture aura quasiment disparu d'ici 2050.

Cette consommation d'espace est liée pour partie aux besoins croissants d'une population en quête de sécurité, de confort et de loisirs nécessitant de nouvelles infrastructures. Elle tient également au mode d'urbanisation dominant, privilégiant les extensions urbaines peu denses et la maison individuelle.

Elle tient surtout à la disponibilité apparente d'une vaste réserve foncière, composée notamment d'espaces agricoles trop vite considérés comme des espaces d'intérêt mineur. En Vaucluse, ce phénomène a pris des proportions alarmantes. Le département doit en effet faire face à une pression démographique particulièrement forte, sur un territoire de petite taille dont l'urbanisation est particulièrement contrainte, notamment par les risques naturels et la présence de massifs forestiers. De plus, l'agriculture vauclusienne a été plus durement touchée par la crise agricole.



Pourtant, en Vaucluse comme à l'échelle nationale, l'agriculture reste un pilier de l'économie et de la balance commerciale.

**Le foncier agricole est le premier outil de travail des agriculteurs. C'est un bien précieux et de plus en plus rare.**

Les espaces cultivés constituent un patrimoine commun pour les territoires. Leur rôle fondamental dans le développement durable à très long terme ne les met pas à l'abri de la concurrence des projets d'artificialisation, portés par des intérêts multiples de plus court terme.

L'un des principaux enjeux des documents d'urbanisme réside dorénavant dans cette équation : **réaliser les projets de développement dans les meilleures conditions d'efficacité et de coût pour la collectivité, tout en préservant à long terme le potentiel agricole de nos territoires.**

Ce document, établi conjointement par la DDE, la DDAF et la Chambre d'Agriculture de Vaucluse, a été conçu pour vous aider à répondre à cette question, pour vos projets, sur votre territoire.



# 1. Les espaces agricoles : vos ressources pour demain

## L'agriculture, créatrice de richesse sur le territoire

**Le premier employeur du département**
En Vaucluse, 44 000 personnes travaillent dans l'agriculture, grâce à un tissu dense de petites entreprises réparties sur tout le territoire. Un réseau d'établissements d'enseignement et de recherche prépare la relève.

**Une agriculture sous le signe de la qualité et de la diversité**
L'étonnante diversité des productions de ce petit territoire qu'est le Vaucluse et le nombre de ses appellations et labels de qualité inscrivent aujourd'hui l'agriculture vauclusienne dans une vraie démarche de développement durable, conciliant développement économique et social et qualité environnementale.

**Près de 30% de l'emploi du département dépend de l'activité agricole**

## L'agriculture, moteur de l'attractivité économique et touristique

Image de marque du territoire et qualité de vie au quotidien sont des facteurs déterminants du choix d'implantation des entreprises. Ils sont étroitement liés au maintien d'une agriculture vivante sur l'ensemble du territoire. L'attractivité touristique du département est elle aussi liée à des paysages, des ressources naturelles, une gastronomie et une animation locale qui sont produits par le travail quotidien des agriculteurs. Sans l'agriculture, le maintien de cet environnement économiquement favorable représenterait un coût difficilement supportable pour la collectivité.

## Des paysages sans cesse recréés par l'agriculture

L'agriculture tient une place essentielle dans la création, l'entretien et l'évolution des paysages de Vaucluse. Les espaces agricoles mettent en perspective les massifs, constituent un écrin pour les villages et le bâti de caractère, et assurent le maintien de coupures urbaines. À travers le parcellaire, la diversité des cultures, les haies et brise-vents, les terrasses et aménagements, ils tissent à petites mailles le paysage de notre département.

## Une identité locale rythmée par l'agriculture

Les calendriers agricoles impulsent depuis toujours le rythme de notre territoire, avec ses temps forts au moment ici des vendanges, là de la cueillette, ailleurs des moissons, ailleurs encore lors de la transhumance. Chacun des villages de Vaucluse bat encore au rythme agricole, comme en témoignent les nombreuses fêtes et foires de nos calendriers, temps forts de la vie locale et ferment de la vie associative.





## L’agriculteur, acteur central de la gestion partagée de la ressource en eau

Le Vaucluse jouit certes d’une ressource en eau exceptionnelle avec le Rhône, la Durance et les Sorgues, mais c’est l’irrigation qui assure la répartition de cette ressource dans le temps et sur l’ensemble du territoire. L’irrigation est en effet essentielle au maintien de l’agriculture sur notre territoire. Mais elle joue également un rôle primordial dans l’approvisionnement des nappes phréatiques, qui alimentent à leur tour les captages réalisés par les autres usagers : les collectivités, les entreprises, les particuliers.

### Le paradoxe vauclusien

**C’est en plein été, durant les mois secs, que les nappes phréatiques sont au plus haut.**

Ce paradoxe trouve son explication dans les vergers et parcelles maraîchères, que les agriculteurs arrosent au même moment par irrigation gravitaire à partir des canaux, en restituant à la nappe la majeure partie de l’eau prélevée. L’irrigation permet ainsi le maintien de paysages verdoyants, dans le comtat ou la plaine du Sud Luberon par exemple, et la réponse aux besoins croissants de la population locale et des touristes.

## L’agriculture de Vaucluse, une chance pour la biodiversité

La préservation des espaces agricoles et de la diversité des productions favorise le maintien d’une biodiversité à la fois domestique (les variétés cultivées, les espèces élevées) et naturelle. Chaque production entretient un écosystème associé, et contribue à maintenir, en complément des espaces naturels qui ont leurs propres écosystèmes, des «corridors écologiques» indispensables à la survie de bien des espèces.

### La biodiversité : un critère de qualité pour les productions agricoles

Dans les pratiques agricoles, la préservation de la biodiversité est devenue un paramètre essentiel, figurant clairement dans les cahiers des charges des productions sous label ou signe de qualité, ou encore dans la certification des exploitations.

## Les espaces agricoles, indispensables à la gestion des risques naturels

Le département de Vaucluse est particulièrement concerné par le risque feu de forêt et le risque inondation. Il apparaît clairement que l’agriculture est un partenaire essentiel à la fois dans la prévention et dans la gestion de ces risques.

**Prévenir le risque :** un espace entretenu par l’agriculture est un espace protégé et protecteur ; avec la friche pointe la menace du feu, ou de l’érosion, ou de l’embâcle...

**Gérer le risque :** lorsque l’évènement survient, c’est encore les espaces agricoles qui sont mis à contribution : les champs d’expansion des crues permettent de limiter les hauteurs et débits d’eau dans les espaces urbanisés, les réseaux d’irrigation sont mis à contribution pour lutter contre les incendies...

## Une utilisation plus économe de l’espace

L’étalement urbain, la consommation extensive du foncier par des formes urbaines peu denses, est un mode de développement guère durable : augmentation des déplacements motorisés, et donc des émissions de gaz à effet de serre, coûts d’aménagement majorés pour la collectivité, prolifération des nuisances urbaines (pollution, bruit...), banalisation des espaces...

En favorisant un mode d’urbanisation plus compact et moins consommateur de foncier, **la préservation des espaces agricoles va de pair avec une gestion économe de l’espace.**





# 2. Les espaces agricoles : des ressources aujourd'hui menacées

## Les terres agricoles de Vaucluse : un espace très convoité pour l'extension urbaine

La pression urbaine, liée notamment à l'attractivité touristique et résidentielle du département, mène à considérer les espaces agricoles comme des réserves foncières en vue de projets d'aménagement jugés plus rentables ou plus urgents que la production agricole, comme la création de logements, d'activités ou d'infrastructures. Cette consommation extensive d'espace fait peser une lourde menace sur l'activité agricole.

**En 2000, chaque habitant nouveau consomme en Vaucluse 850 m², contre 800 m² en 1982 et 400 m² en 1945.**

## L'espace agricole, un potentiel mal défendu par la conjoncture

L'agriculture traverse depuis des années une période difficile. Cette crise a fait disparaître et fera encore disparaître bien des exploitations en Vaucluse. Mais ces turbulences ne doivent pas conduire nos territoires à brader le potentiel de demain, sous prétexte que l'agriculture d'aujourd'hui va mal. Même les friches ne sont pas une menace directe pour le potentiel agricole. **L'urbanisation est la seule vraie menace pour le potentiel agricole.**

### Le défi alimentaire

Selon les experts, pour assurer au moins les besoins alimentaires de base de la population mondiale, il faudra doubler la production alimentaire dans les prochaines décennies.

## Le mitage : dégradation du potentiel agricole

Héritage d'une agriculture très intensive et prospère, la présence de très nombreux bâtiments en zone agricole est aujourd'hui une réalité de l'espace agricole vauclusien dont il convient de mesurer les dommages pour en freiner le développement.

**En Vaucluse, un quart des surfaces bâties sont en zones classées agricoles dans les documents d'urbanisme.**

Le mitage dégrade les qualités «non-marchandes» de l'espace agricole : la qualité du paysage, l'authenticité du terroir, l'attractivité touristique, l'identité, la gestion de l'environnement... Il dégrade également le potentiel économique de l'espace agricole. La présence d'un bâtiment dans l'espace agricole, c'est d'abord une ponction sur le foncier agricole, une consommation du potentiel de production.

### Lutter contre le mitage

Tout logement créé en zone agricole fait peser une menace à terme sur l'espace agricole environnant, liée notamment au renchérissement du coût du foncier agricole environnant et aux contraintes accrues générées sur les pratiques agricoles. S'il apparaît nécessaire, pour l'exploitation agricole, de créer un nouveau logement en zone agricole, le choix de sa localisation sera donc une question très importante.



## La spéculation foncière : un pari dangereux pour l'espace agricole

La menace sur le potentiel agricole ne se limite pas aux projets d'urbanisation ou de constructions en zone agricole. Elle réside également dans la spéculation, qui espère l'ouverture prochaine à l'urbanisation de terres agricoles, surtout à proximité des espaces urbanisés ou des axes routiers.
Cette spéculation, parce qu'elle conduit les propriétaires à refuser leurs terres au fermage, parce qu'elle fait grimper le prix des transactions, a un effet en deux temps sur le potentiel agricole : d'abord une dégradation des qualités environnementales du terrain qui retourne à la friche, avec ensuite, si l'opération aboutit (précisément parce que la friche fait peur), une perte directe de potentiel agricole par classement en zone constructible.

### La spirale spéculative

Chaque opération spéculative réussie alimente une nouvelle spéculation, maintenant autour de certaines villes une couronne de friches qui grandit avec elle.

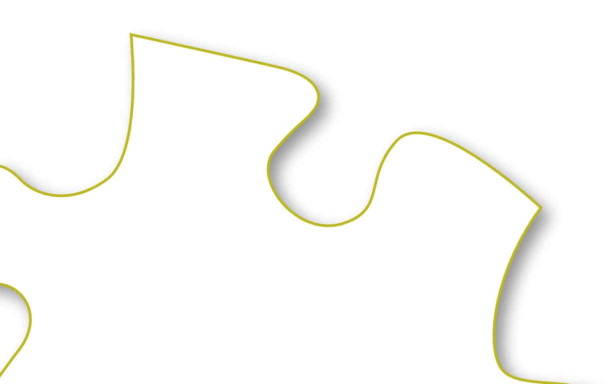
# 3. Des conséquences multiples et irréversibles

L'espace agricole de Vaucluse présente un potentiel exceptionnel, né d'une combinaison entre une ressource en eau abondante, un climat méditerranéen et des conditions agro-pédologiques favorables.

Consommer ce potentiel, de manière irréversible, est lourd de conséquences à long terme, sur le plan économique, mais également en terme d'impact sur l'environnement et l'aménagement du territoire. Il s'agit d'une décision à mûrement réfléchir, après étude d'impact sur le potentiel agricole et recherche d'alternatives.

### Deux certitudes demeurent :

**Le foncier agricole est une ressource rare, précieuse et fragile.**
**L'artificialisation des terres agricoles est un processus irréversible.**
Deux certitudes suffisantes pour, au nom du principe de précaution, mobiliser tous les appuis et outils disponibles pour faire les choix les plus pertinents en matière de développement urbain.



# II. Penser différemment le développement de votre territoire

Votre territoire est vivant, il évolue : vous avez des projets de développement, pour répondre aux besoins de la population en logements, équipements, services ; pour promouvoir une dynamique économique de votre territoire et favoriser la création d'emplois.

**La consommation non maîtrisée d'espaces agricoles n'est pas l'unique solution. Vous devez penser différemment le développement de votre territoire.**

## 7 clés pour un développement durable et équilibré de votre territoire :

### 1 LES ESPACES AGRICOLES NE SONT PAS UNE RÉSERVE FONCIÈRE « A PRIORI »

Face à la tendance spontanée à consommer toujours plus loin l'espace agricole pour répondre aux besoins de développement, sans se préoccuper de son potentiel et de sa valeur, il est à présent nécessaire de considérer l'espace agricole comme un territoire précieux, porteur de richesse et d'avenir. Votre projet de territoire, ce n'est pas uniquement un projet de développement urbain, cela doit aussi être un projet de valorisation des espaces agricoles et naturels.

### 2 VOIR LOIN

Anticiper, avoir une vision prospective de votre territoire, définir un véritable projet qui permet notamment de stabiliser la vocation des espaces agricoles à long terme : telle est la démarche qui vous permettra de lutter contre la pression foncière et la spéculation. Cela exige, il est vrai, une volonté politique forte, l'affirmation d'un projet ambitieux et des choix clairement affichés.

### 3 PENSER LARGE

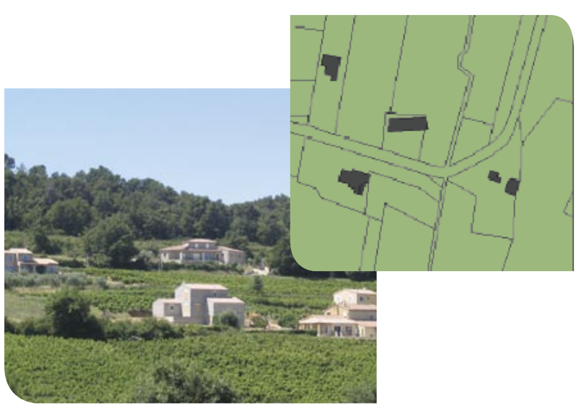
La réponse aux besoins de développement d'un territoire ne peut se faire à une échelle strictement communale. C'est l'échelle du bassin de vie qui permet d'élaborer un projet cohérent, de favoriser les économies d'échelle, de structurer le territoire à long terme. C'est en effet à l'échelle intercommunale que la préservation des continuités naturelles, des trames vertes, des couloirs écologiques a un sens. C'est aussi à cette échelle qu'il sera possible de mieux prendre en compte les contraintes du territoire, de limiter l'urbanisation diffuse, de structurer le développement autour des bourgs et des centres urbains, de repenser le mode de développement économique.

### 4 CONSOMMER MOINS D'ESPACE

Avant de s'orienter sur la consommation de nouveaux espaces, il est important de privilégier le renouvellement urbain : favoriser l'urbanisation des dents creuses et des espaces libres insérés dans le tissu urbain ; requalifier les espaces mal utilisés ou sous-utilisés ; restructurer les espaces en mutation et les friches urbaines ; densifier les bourgs et les centres urbains.

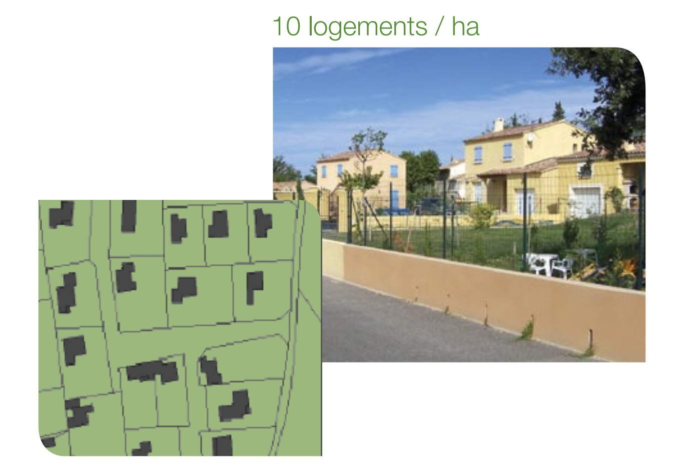
## 5 CONSOMMER MIEUX L'ESPACE

Les maisons isolées sur de grands terrains, les lotissements en « raquette » ne sont pas la meilleure manière de répondre aux besoins des populations et d'urbaniser sans dénaturer le paysage. En effet, les besoins des habitants sont divers : petits logements locatifs, appartements, maisons de villes, maisons individuelles...
Il est donc nécessaire de promouvoir des formes urbaines diversifiées et moins consommatrices d'espace, permettant de limiter l'habitat diffus et isolé, et qui peuvent aussi participer à un urbanisme de qualité. À condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'un projet d'ensemble.
Cette recherche de qualité vaut également pour un développement mieux maîtrisé des zones d'activités.



3 à 5 logements / ha

10 logements / ha





20 logements / ha

60 à 80 logements / ha



## 6 PAS N'IMPORTE OÙ

L'espace agricole n'a pas la même valeur partout. Il est des terres qui présentent un potentiel agronomique élevé, qui jouent un rôle important dans la préservation des paysages et des écosystèmes ou qui contribuent à la gestion des risques naturels. À ce titre, elles méritent d'être protégées plus que d'autres. Votre projet de territoire devra donc prendre en compte les enjeux et la spécificité des espaces agricoles, en privilégiant le développement urbain sur les terres à moindre potentiel agricole ou naturel, et en limitant le mitage.

## 7 UN PROJET POUR LES ESPACES AGRICOLES

Le projet de territoire ne se limite pas aux projets de développement urbain. L'espace agricole et naturel est aussi un territoire de projet. Il doit être non seulement préservé, mais également valorisé et géré en fonction de ses spécificités. Des outils réglementaires, fonciers, financiers, contractuels existent pour mettre en oeuvre un véritable projet agricole.

# La planification territoriale : des outils pour un projet durable et équilibré

## Un peu d'histoire récente

**En 2000,** la loi SRU affirme le principe de gestion économe du sol, soulignant le caractère irréversible de l'urbanisation et la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels. Elle instaure également un nouveau type de zonage : les zones A, à protéger du fait de leur potentiel agricole et dont la vocation est limitée exclusivement à l'activité agricole. Elle place par ailleurs le Projet d'Aménagement et de Développement Durable au coeur des documents d'urbanisme et affirme la nécessité d'élaborer un véritable projet de territoire, articulant développement urbain équilibré et préservation des espaces agricoles et naturels.

**En 2002**, le protocole sur les constructions en zone agricole pose, en Vaucluse, les premiers critères pour une appréciation plus objective du caractère «nécessaire à l'exploitation agricole». Il vise à lutter contre les permis abusifs tout en autorisant les constructions effectivement nécessaires à l'activité agricole.

**En 2005**, la loi d'orientation agricole vient préciser, dans le Code de l'Urbanisme, le caractère obligatoire d'un volet spécifiquement agricole dans les PLU et dans les SCOT.

**En 2008**, l'État, la Chambre d'Agriculture et les collectivités actualisent le protocole agricole de Vaucluse pour prendre en compte les évolutions réglementaires récentes.

**En 2008**, le projet de loi relatif à la mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement prévoit que les collectivités se fixent des objectifs de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.

### Le SCOT : une vision stratégique du devenir du territoire

Il définit des orientations qui mettent en cohérence les choix de développement urbain et la protection des grands espaces agricoles et naturels et permet de rendre lisible la préservation des espaces agricoles à long terme.

### Le PLU : un projet de territoire, un outil réglementaire

Il permet de préciser le mode de développement urbain de la commune (localisation, fonctions, formes urbaines...) et les modalités de protection des espaces agricoles et naturels. Ces choix stratégiques se déclinent au travers d'un zonage et d'un règlement opposable au tiers. Il s'agit donc d'un document décisif pour encadrer les possibilités et les conditions d'urbanisation et pour définir les moyens de protection des espaces agricoles.

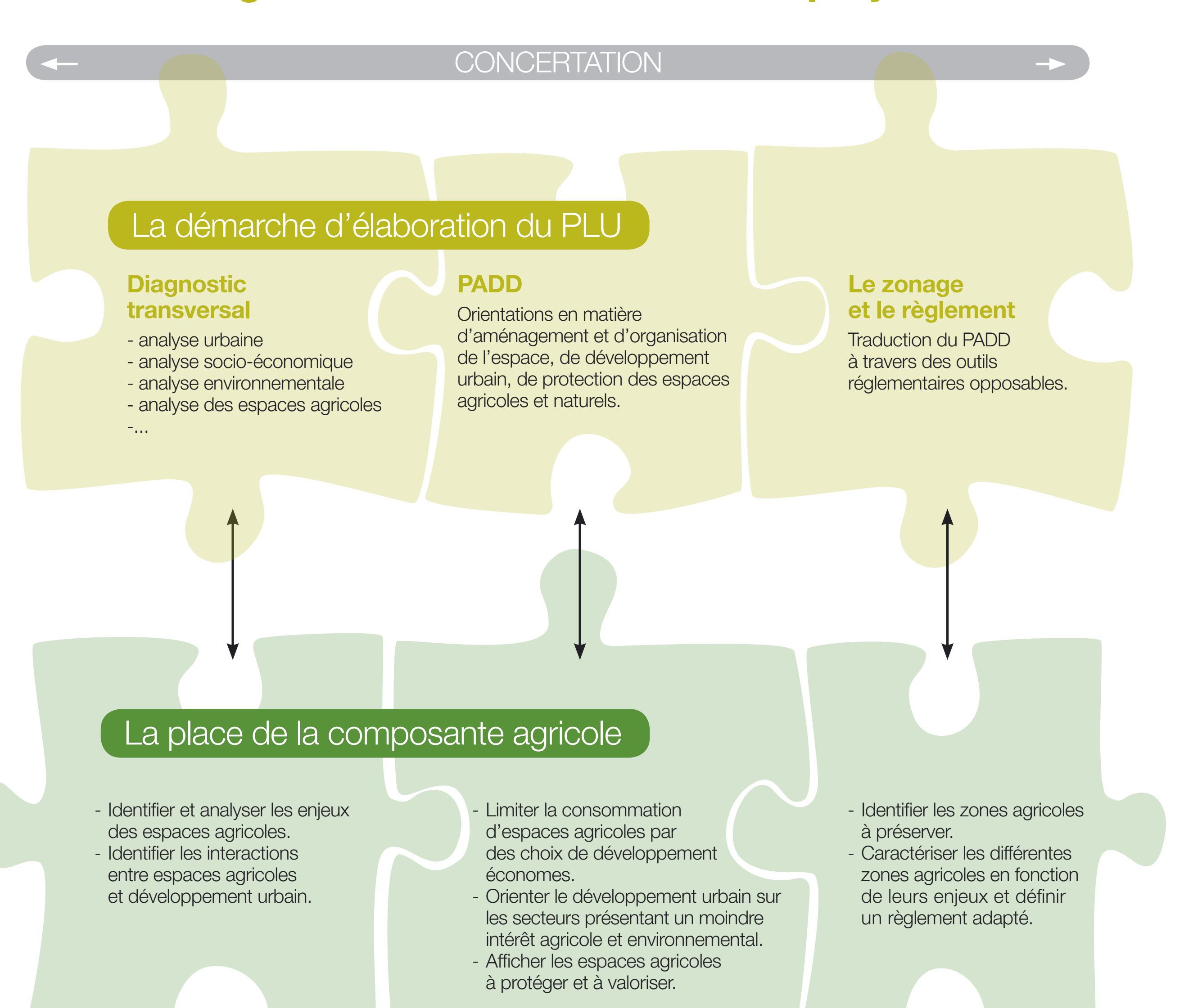
# III. Le devenir des espaces agricoles : une question au coeur des PLU

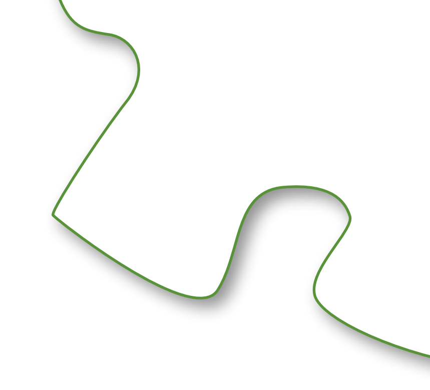
Le Plan Local d'Urbanisme est un lieu privilégié d'analyse, de débat et de décisions pour élaborer le projet d'aménagement et de développement du territoire communal. La question du devenir des espaces agricoles se doit d'être au coeur de cette démarche.

## La démarche de PLU :
### Des compétences transversales et pointues

La réalisation du cahier des charges et le choix du bureau d'études sont des étapes essentielles de l'élaboration du PLU. En fonction du contexte communal et des enjeux pressentis, l'équipe retenue devra disposer de l'ensemble des compétences nécessaires à la démarche de PLU, notamment sur le volet agricole.

## 1. PLU et agriculture : une démarche de projet





# 2. PLU et agriculture : mode d'emploi

## Étape 1 : le diagnostic, une approche transversale

### Comment faire ?

**Analyser et spatialiser les enjeux des espaces agricoles :**

- évaluer le potentiel économique : aptitude agronomique des sols, configuration des exploitations, irrigation, labels…
- mettre en évidence les enjeux non-marchands : intérêt paysager, intérêt pour la gestion des risques naturels, maintien de la biodiversité…
- identifier les menaces qui pèsent sur ces espaces : pression foncière, desserte existante ou future, proximité des équipements, contexte économique…

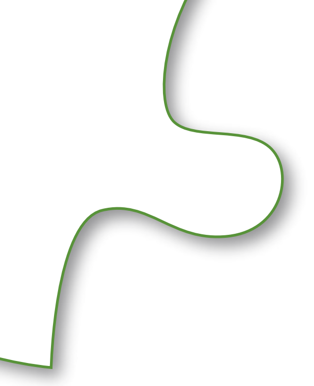
### À quoi ça sert ?

Ce diagnostic permettra notamment :
- de préserver les espaces agricoles à forts enjeux
- d'orienter les choix de développement sur les espaces à moindre potentiel
- d'adapter le règlement de la zone agricole aux spécificités de ces espaces

## Énergies renouvelables et agriculture : des enjeux à concilier

Si le développement des énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque) représente des enjeux forts en matière de réduction des gaz à effet de serre et d'indépendance énergétique, cela peut aussi représenter un risque pour la préservation des espaces agricoles. Un développement anarchique de tels aménagements peut en effet remettre en cause le potentiel agricole des espaces utilisés, par le gel de surfaces importantes sur plusieurs décennies, par la pression urbaine induite, ou par la perturbation du fonctionnement des réseaux et des systèmes d'irrigation.

Il s'avère donc essentiel d'élaborer en amont une réflexion sur la localisation des espaces destinés aux énergies renouvelables afin d'en minimiser les impacts sur les zones agricoles et naturelles. C'est dans le cadre du SCOT que cette réflexion doit avoir lieu afin de privilégier leur localisation sur les sites en reconversion et à faible valeur ajoutée (anciennes décharges ou carrières, friches industrielles ou militaires, espaces agricoles à moindre potentiel…). Le PLU pourra permettre de préciser les conditions de ces implantations.



## Étape 2 : le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) l'affirmation d'une volonté politique

### Comment faire ?

**Articuler les choix de développement urbain avec le diagnostic agricole :**

- quantifier les besoins fonciers liés au projet urbain : en évaluant les besoins en logements, équipements, activités et en y associant des densités et en identifiant les capacités de renouvellement et densification du tissu urbain
- établir plusieurs scénarios de développement urbain prenant en compte la hiérarchisation des espaces agricoles issue du diagnostic
- définir les choix de développement urbain cohérents avec la préservation des espaces agricoles

**Élaborer un projet agricole communal**

- identifier et spatialiser les espaces agricoles à protéger et à valoriser
- définir les modalités de préservation de ces espaces en fonction de leurs spécificités (actions foncières, aménagements paysagers, prescriptions réglementaires...).

### À quoi ça sert ?

Inscrire la volonté de préserver et valoriser les espaces agricoles dans les choix politiques des décideurs.
Définir un projet de territoire économe en consommation d'espace, afin de concilier préservation des espaces agricoles et satisfaction des besoins de développement.

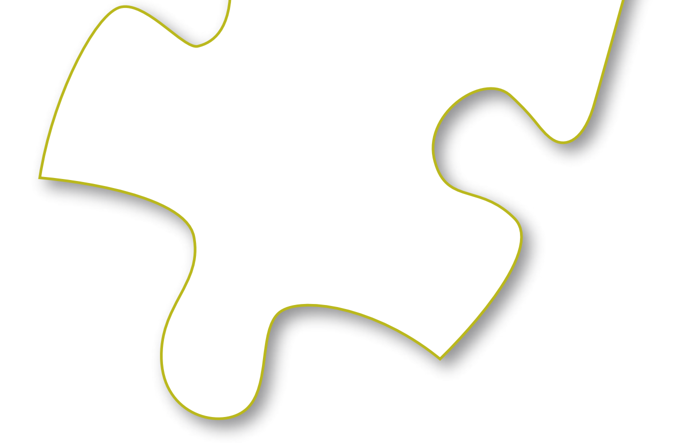
**Malgré l'existence de friches en période de déprise agricole, il n'est pas vrai de dire que «l'agriculture, c'est fini».**

## Le devenir des friches agricoles

À moyen-terme, il est difficile de prévoir ce que sera l'agriculture de demain qui, en plus de son rôle traditionnel (nourrir les populations), est appelée à remplir de nouvelles fonctions (énergie, paysage, cadre de vie, environnement). Aussi, l'existence de friches agricoles ne doit pas être un critère automatique d'ouverture à l'urbanisation :

- il existe toujours une possibilité de redéploiement de l'agriculture.
- l'ouverture à l'urbanisation systématique des friches peut encourager les propriétaires à refuser une exploitation par l'agriculture, créant ainsi des « friches spéculatives » dont le nombre augmentera rapidement.
- l'urbanisation des friches est irréversible, et donc la perte de potentiel également.





# Étape 3 : le zonage et le règlement : la traduction réglementaire du projet

## Comment faire ?

**Élaborer un zonage et un règlement limitant la consommation d'espaces agricoles :**

- en cohérence avec le PADD, limiter les surfaces agricoles destinées à être urbanisées et les localiser en continuité du tissu urbain existant, sur les espaces à moindre potentiel agricole
- définir un règlement dans les zones urbaines et à urbaniser facilitant le renouvellement urbain et la densification

**Élaborer un zonage et un règlement des zones agricoles adaptés à leurs spécificités :**

- de manière générale, les espaces agricoles seront classés en zone A pour affirmer et préserver leur vocation agricole
- au-delà des dispositions générales du code de l'urbanisme en zone agricole, le PLU pourra définir un règlement spécifique adapté aux enjeux et à la vocation de chaque zone agricole : zones agricoles classiques, zones agricoles à forte valeur ajoutée économique, zones agricoles d'intérêt paysager, zones agricoles fortement mitées...

### À quoi ça sert ?

Préserver les espaces agricoles à long terme et limiter la pression foncière en affichant clairement leur vocation.
Adapter les modalités de protection des zones agricoles et encadrer strictement les possibilités de construire en fonction de leurs enjeux.

**La zone agricole est, par principe, inconstructible.**

Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A (cf Art. R 123-7 du code de l'urbanisme).

## Un règlement à adapter aux enjeux

Le règlement de la zone A doit être adapté aux enjeux et aux spécificités des espaces agricoles. Des sous-secteurs indicés pourront être délimités à l'intérieur de la zone A afin d'en adapter le règlement.

À titre d'exemple...

### La zone A « classique »

**Enjeux :** Il s'agit d'espaces à préserver au titre du maintien de l'activité agricole, même s'ils ne présentent pas un potentiel économique ou environnemental d'exception.
Cette zone constitue la zone de référence de la zone agricole. Elle garantit la possibilité de faire évoluer les constructions nécessaires aux exploitations en place et d'assurer la pérennité de l'activité. Les sous-secteurs « spécialisés » devront au moins respecter sa réglementation et, selon les enjeux, être plus restrictifs.

**Traduction réglementaire :** Le règlement permettra la réalisation de l'ensemble des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, dans le respect des conditions énoncées dans le Protocole sur les constructions en zone agricole. A titre d'exemple, les logements nécessaires à l'exploitation agricole pourront y être autorisés, à condition qu'ils privilégient une implantation en continuité d'ensembles bâtis cohérents.

### La zone A « à forts enjeux économiques »

**Enjeux :** Du fait de la qualité agronomique des sols ou d'un terroir exceptionnel, des investissements réalisés (irrigation, remembrement), ou d'un parcellaire de qualité et peu mité, ces espaces méritent d'être protégés de façon plus stricte. L'objectif premier est de pérenniser le potentiel de production du foncier et d'éviter le mitage.

**Traduction réglementaire :** Le règlement de ces zones pourra imposer des prescriptions plus strictes à la création de bâtiments nouveaux, restreindre les possibilités de construire aux seuls bâtiments techniques, voire interdire toute nouvelle construction.

**Les hameaux agricoles : une expérimentation faite dans l'Hérault**

Dans l'Hérault, certains élus, en concertation avec la profession agricole locale, ont expérimenté la réalisation de hameaux agricoles. Il s'agit d'espaces destinés à accueillir des constructions permettant l'implantation de jeunes agriculteurs ou le développement d'exploitations existantes.

L'idée est de regrouper les constructions sur des parcelles identifiées à cet effet, et de les localiser sur des secteurs à moindres enjeux, les secteurs à forts enjeux restant inconstructibles.

### La zone A à forts enjeux paysagers ou environnementaux

**Enjeux :** En fonction de l'importance des enjeux « non-marchands » (paysage, biodiversité, risques...) identifiés dans le diagnostic du PLU, une hiérarchisation de ces espaces, avec un règlement adapté, peut être envisagée.

**Traduction réglementaire :** À titre d'exemple, dans les secteurs paysagers d'intérêt majeur, une interdiction totale de construire pourra être préconisée. Cette interdiction s'accompagnera d'un zonage agricole moins strict à proximité, permettant aux agriculteurs de développer leur activité.

**En conclusion :** le PLU veillera, pour le zonage et le règlement de la zone agricole, à utiliser toute la palette des possibilités évoquées ci-dessus, afin de renforcer la protection des espaces agricoles là où cela sera justifié. Mais il veillera également à ne pas fermer, sur la totalité des espaces agricoles, la possibilité de construire pour les besoins des exploitations, au risque de voir disparaître les espaces agricoles qu'il cherche à préserver.

Pour les zones très fortement mitées, une réflexion spécifique sur l'évolution de ces espaces devra être menée afin de déterminer le classement et le règlement les mieux appropriés (A, N, voire dans certains cas U).

## Pour en savoir plus :

L'étude sur la prise en compte de l'agriculture dans les PLU ainsi qu'une synthèse de l'étude sont téléchargeables à partir du CD-Rom joint.

# IV. Des outils fonciers et opérationnels pour valoriser l'espace agricole

## 1. Des outils pour préserver le potentiel foncier agricole

L'artificialisation des sols par l'homme est un phénomène irréversible. Chaque document d'urbanisme définit, à un instant donné, les limites de cette inexorable progression. Mais, considérés sur le long terme, de révision en révision, c'est un rythme, plus qu'une réelle barrière, que les documents d'urbanisme fixent à l'urbanisation. Des outils complémentaires permettent en revanche de tracer, en réaction à cette instabilité, des limites pérennes autour des espaces agricoles ou naturels :

**Les Zones Agricoles Protégées (ZAP) :**
À l'initiative d'une commune, intercommunalité ou SCOT, un espace agricole peut être classé en ZAP par un arrêté préfectoral. Ce périmètre s'impose alors, en tant que servitude d'utilité publique, aux territoires concernés. Cet outil traduit une volonté de pérenniser un espace agricole de qualité et de le soustraire aux aléas des révisions de PLU. La modification du périmètre requiert en effet un nouvel arrêté préfectoral.

**Les Périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPAEN) :**
À l'initiative du Département, et en accord avec les communes et EPCI concernés, un espace périurbain peut être classé en PPAEN par délibération du Conseil Général. Ce classement, portant sur le périmètre et le plan d'action définit des orientations d'aménagement et instaure un droit de préemption et des servitudes d'utilité publique garantissant la vocation agricole ou naturelle de cet espace. La réduction du périmètre ne peut se faire que par décret ministériel.





## 2. Des outils pour renforcer le potentiel foncier agricole

« La meilleure défense, c'est l'attaque », dit l'adage. Effectivement, la meilleure protection des espaces agricoles, c'est le renforcement de leur potentiel, de leur « valeur comparative » face aux projets concurrents. Cette valeur passe par un « dopage » du potentiel agricole et économique de ces espaces, grâce à des investissements réalisés par les agriculteurs mais aussi par la collectivité, comme pour toute autre « zone d'activité ».

### La maîtrise foncière publique, une politique volontariste en faveur de l'agriculture

Acquisition et gestion de foncier agricole par les collectivités via la SAFER (conventions d'interventions foncières), création de fermes-relais, de bergeries (inter)communales... : les communes ont à leur disposition une palette d'outils innovants pour renforcer le potentiel agricole de leur territoire en s'engageant directement en faveur de l'installation d'agriculteurs, de la lutte contre le mitage, de la résorption des friches, de la consolidation des exploitations agricoles...

**L'aménagement foncier, un outil sous-utilisé en Vaucluse**
Remembrements, aménagements, restructurations parcellaires, travaux connexes, permettent d'adapter les structures des exploitations à l'agriculture moderne tout en réalisant dans des conditions optimales les projets portés par la collectivité. L'aménagement foncier n'est pas réservé aux périmètres impactés par les grands ouvrages ; il peut être initié par toute commune ou intercommunalité dans le cadre de projet de développement local. Le Conseil Général assure la maîtrise d'ouvrage de ces opérations.

### L'investissement public dans des projets d'équipement : vers des « zones d'activité agricole » ?

Tout comme les activités artisanales, commerciales ou industrielles, l'agriculture a besoin d'infrastructures et de services, du plus évident (accès aux parcelles, irrigation) au plus innovant (création de zones de production sous serre, avec économie d'échelle et intégration de l'ensemble de la filière, des intrants à la gestion des effluents).

**L'extension et la modernisation des réseaux d'irrigation,** un corollaire indispensable en région méditerranéenne. L'un des tout premiers critères définissant le potentiel agricole d'un territoire est indéniablement, dans notre département, l'accès à l'eau. Or, l'urbanisation se développe elle aussi préférentiellement sur des espaces agricoles irrigués, impactant doublement l'agriculture en lui imposant un transfert vers des espaces non irrigués. L'investissement public dans l'hydraulique agricole est l'un des outils les plus efficaces pour accompagner les mutations imposées à l'agriculture par l'urbanisation.

### La prévention et la gestion des risques naturels, la préservation de l'environnement et des paysages : de nouveaux outils à construire.

Au travers de conventions locales avec des propriétaires et exploitants, de diverses formes de contractualisation entre la collectivité et les agriculteurs, un territoire peut reconnaître officiellement et contribuer financièrement aux services rendus par l'agriculture au territoire : zones d'expansion des inondations, prévention des crues torrentielles, débroussaillage par sylvo-pastoralisme, maintien de la biodiversité sur les sites Natura 2000, protection des paysages...



# V. Le protocole sur les constructions en zone agricole

## 1. Un protocole : pour quoi faire ?

Face à la pression foncière omniprésente dans les zones agricoles, les services de l'État, la Chambre d'Agriculture de Vaucluse et l'Association des Maires de Vaucluse ont souhaité s'unir pour définir ensemble une politique partagée permettant d'encadrer strictement les conditions de délivrance des permis de construire en zone agricole.

**L'objectif ?**

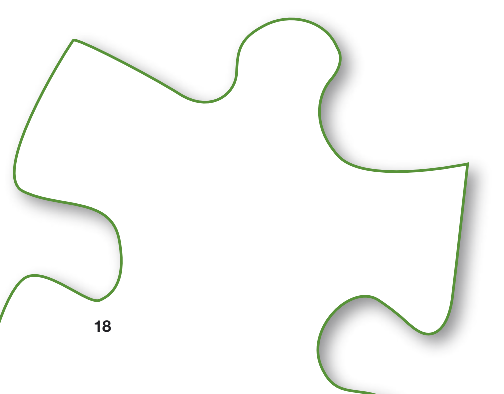
Protéger le potentiel agricole de Vaucluse et lutter contre le mitage, tout en préservant la capacité pour les exploitations agricoles de réaliser les constructions qui sont nécessaires à leur installation, leur développement, leur évolution et leur pérennité.

## 2. Les zones agricoles sont par principe inconstructibles : quelles constructions peuvent être autorisées par exception ?

Selon le Code de l'Urbanisme, la zone agricole est inconstructible. Seules peuvent être autorisées, par exception, les constructions « nécessaires à l'exploitation agricole ».
Cette formulation apporte trop peu de précisions pour cerner les limites de cette exception.

Le protocole agricole est l'outil qui permet de préciser, dans le cadre de l'instruction des permis de construire, les conditions à respecter pour démontrer qu'un projet est «nécessaire à l'exploitation agricole». Il s'agit d'une condition minimale édictée par le Code de l'Urbanisme. Mais il appartient à la commune de définir, dans le cadre de ses documents d'urbanisme, l'ensemble des règles applicables à chaque zone agricole.

Le protocole agricole s'adresse aux pétitionnaires qui souhaitent déposer un permis en zone agricole, mais également aux structures en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour lesquelles il constitue un cadre de référence commun et partagé.



**Pour en savoir plus :**

Si vous avez un projet en zone agricole, référez-vous au protocole (téléchargeable dans le CD-Rom joint) qui détaille de manière précise les conditions à respecter et les pièces justificatives à fournir.

## Partenaires

Cette plaquette a été réalisée conjointement par les Directions Départementales de l'Équipement et de l'Agriculture et la Chambre d'Agriculture de Vaucluse.

L'étude sur la prise en compte de l'agriculture dans les PLU, téléchargeable dans le CD-Rom ci-joint, a été élaborée par les Directions Départementales de l'Équipement et de l'Agriculture en partenariat avec :
- La Chambre d'Agriculture de Vaucluse
- Le Conseil Général de Vaucluse
- L'Association des Maires de Vaucluse
- Les communes de Goult et Lagnes
- La SAFER
- Le Parc Naturel du Luberon
- et la participation de Michel Lacroze, urbaniste.

## Contact

Pour en savoir plus, vous pouvez contacter la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture de Vaucluse
Service Urbanisme et Risques
Unité Planification PLU
Tél. : 04 90 80 85 25 - Fax : 04 90 80 87 51




Octobre 2008. Crédit photos : Chambre d'agriculture de Vaucluse, E. L'Helgoualch/CA84, A. Muscat/CA84, P. Rollet/CA84, CG84 / Savourez le Vaucluse
NouveauSud
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE LA PÊCHE
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire
CHAMBRE D'AGRICULTURE VAUCLUSE
Directions Départementales de l'Équipement et de l'Agriculture de Vaucluse